

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٢٦٠) لسنة ١٩٩٧م

بشأن اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط الحضري^١

رئيس مجلس الوزراء :

- بعد الاطلاع على دستور الجمهورية اليمنية .
- وعلى القرار الجمهوري بالقانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٢م بشأن مجلس الوزراء .
- وعلى القانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م بشأن التخطيط الحضري .
- وعلى القرار الجمهوري رقم (١٥٣) لسنة ١٩٩٧م بتشكيل الحكومة وتسمية أعضائها .
- وبناء على عرض الإنشاءات والتخطيط الحضري .
- وبعد موافقة مجلس الوزراء .

قرر

الفصل الأول

التسمية والتعريف

- مادة (١) تسمى هذه اللائحة (اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط الحضري).
- مادة (٢) بالإضافة إلى التعريفات المحددة في قانون التخطيط الحضري رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م يقصد بالعبارات والألفاظ الآتية المعاني المبينة أمام كل منها ما لم ينص على خلاف ذلك :

^١ هذا القرار منشور في الجريدة الرسمية العدد (٢٤/ج) لسنة ١٩٩٧م

- القانونون : القانون رقم (٢٠) لسنة ١٩٩٥م بشأن التخطيط الحضري .
- الفرع : فروع ومناطق مكاتب الوزارة بأمانة العاصمة وعواصم المحافظات والمدن الثانوية .
- اللجنة الفنية : اللجنة الفنية العليا بديوان عام الوزارة .
- لجنة التسويات : لجنة التسويات المشكلة وفقا لأحكام المادة (٥٠) من القانون لتسوية الأوضاع الناجمة عن أعمال التخطيط بين المالكين في المنطقة التي تم تخطيطها .
- اللجنة الفنية الفرعية: اللجنة الفنية المشكلة بموجب أحكام هذه اللائحة في المكاتب .
- رئيس اللجنة : رئيس اللجنة الفنية العليا بديوان عام الوزارة.
- المدير العام : مدير عام مكتب الوزارة بأمانة العاصمة ومدراء عموم مكاتب الوزارة بالمحافظات.
- المقرر : مقرر المجلس الأعلى للتخطيط الحضري.
- القطاع : قطاع الإسكان والتخطيط الحضري بالوزارة .
- الإدارة المختصة : الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالوزارة.
- مسودة المخطط : مشروع المخطط الهيكلي أو التفصيلي الذي تم التصديق عليه بصفة نهائية ويتم العمل بموجبه .
- المخطط : المخطط الهيكلي أو التفصيلي الذي يتم التصديق عليه بصفة نهائية ويتم العمل بموجبه .
- الوحدة : وحدة الجوار في الموقع الذي سيتم تخطيطه .

الفصل الثاني سلطات التخطيط وتشكيلاتها ومهامها

مادة (٣) تتكون سلطات التخطيط الحضري من الآتي :

١. المجلس الأعلى للتخطيط الحضري .
٢. القطاع المختص بالتخطيط في الوزارة .
٣. اللجنة الفنية العليا .
٤. المكتب .
٥. اللجنة الفنية الفرعية .

أولاً : المجلس الأعلى للتخطيط الحضري :

مادة (٤) المجلس هو السلطة العليا للتخطيط الحضري الذي يضع السياسة العامة للمخططات الهيكلية في الجمهورية ويوجه سلطات التخطيط الأخرى بما يجب عليها مراعاته ويحدد لها أولويات التخطيط وفقاً لمتطلبات وخطط التنمية ومخططات المناطق أو الأهداف والسياسات العامة للدولة .

مادة (٥) يتكون المجلس المشكل بالقانون من (١٤) عضواً ومقرر وهؤلاء الأعضاء يمثلون الجهات ذات العلاقة بالتخطيط ويعتبر هؤلاء الممثلون حلقة وصل بين المجلس والجهات التي يمثلونها وبحيث يتم التنسيق والتعاون بينها في مجالات التخطيط الهيكلي للمواقع والتوافق والانسجام بين المخططات الهيكلية وخطط وبرامج هذه الجهات في تنفيذ مشاريعها في المواقع التي يتم تخطيطها .

مادة (٦) يكون للمجلس سكرتارية دائمة برئاسة مقرر المجلس (مدير عام الأراضي بالوزارة أو من يحل محله) ويكون لهذه السكرتارية مقر دائم في الوزارة .

مادة (٧)

يتولى المجلس ممارسة الاختصاصات التالية :

١. رسم السياسات العامة للمخططات الهيكلية في الجمهورية على ضوء المخططات الإقليمية المعتمدة إن وجدت وتحديد متطلبات وأهداف التنمية الحضرية في إطار السياسة العامة للدولة ويجب مراعاة الآتي عند رسم هذه السياسة :

- أ. نوع استخدام الأراضي في المنطقة المراد تخطيطها .
- ب. الاستخدام الأمثل للأراضي وتنظيم وظائفها بما يحقق أهداف التخطيط والتنمية الحضرية .
- ج. تطوير وتنمية المناطق وسكانها ومواردها وأنشطتها الاقتصادية بقصد رفع المستوى المعيشي والحضري للسكان .
- د. ضمان توزيع المشروعات الحضرية على مناطق الدولة بما يتفق مع ظروف وإمكانيات وحاجات كل منطقة وبما يجنب النمو غير المتكافئ لمنطقة دون أخرى .
- هـ. ضمان تنمية المناطق الأقل نمواً أو التي فيها بشكل عشوائي ورفع المستوى الحضري والمعيشي لسكانها .
- و. المحافظة على البيئة وحمايتها من التلوث وحماية الأودية والمسائل وأحواض المياه الجوفية والشواطئ وغيرها .
- ز. تخطيط مواقع جديدة لامتناع الزيادة السكانية في المدن المزدهمة بالسكان .
- ح. تشجيع إقامة المشاريع الصناعية والزراعية والسياحية وغيرها وفقاً لنوع الاستخدام المخصص للأرض .
- ط. تنمية المناطق الصحراوية وتشجيع استصلاح الأراضي للزراعة .

٢. المساهمة مع الوزارة والجهات المختصة الأخرى في وضع الخطط الشاملة لتطوير أساليب التخطيط الحضري في مدن ومناطق الجمهورية والتي ستشمل :

أ- تطوير أساليب العمل .

ب- إنشاء معاهد متخصصة في مجالات التخطيط وتدريب الكوادر العاملة فيه .

ج- اقتراح تعديل القوانين واللوائح المنظمة لأعمال التخطيط.

د- وضع إرشادات أو توجيهات عامة للتخطيط الهيكلي .

هـ- التنسيق مع الدول والحكومات والهيئات الخارجية في الندوات والتدريب عبر الجهات المختصة .

٣. تحديد اتجاهات مواقع النمو العمراني والصناعي والحرفي على ضوء الخطة الاقتصادية والاجتماعية للدولة ووفقا للخصائص البيئية والاقتصادية والاجتماعية لسكان المنطقة ومستواهم الحضري والمعيشي ووظائفهم الاجتماعية .

٤. مناقشة الدراسات والتقارير التحليلية للمخططات الهيكلية أيا كانت الجهة التي قامت بها مع مراعاة الآتي :

أ- أن تكون هذه الدراسات متطابقة مع ما وضعه المجلس من سياسات وأهداف وفقا للقانون وهذه اللائحة .

ب- إلا تتعارض مع الدراسات المعتمدة المقدمة من الجهات الممثلة في المجلس .

ج- أن تكون قد أعدت بالوسائل والأساليب التي حددتها الوزارة أو المجلس .

د- أن تكون متفقة مع القانون وهذه اللائحة .

٥. مناقشة مشروعات المخططات الهيكلية واتخاذ قرار بشأنها وإبداء ملاحظاته عليها بشرط إلا تخالف هذه الملاحظات الدراسات التي سبق أن وافق عليها المجلس .

٦. دراسة مقترحات الوزارة حول إعادة تخطيط بعض المدن والأحياء التي ترى أنها في حاجة إلى إعادة تخطيط لتستجيب لمتطلبات وضرورات التنمية وعلى الوزارة أن تتقدم بمقترحاتها إلى المجلس مشفوعة بأسباب ومبررات إعادة التخطيط والدراسات التفصيلية المتعلقة بذلك حتى يمكن للمجلس دراستها والمصادقة عليها .

٧. دراسة مقترحات الوزارة حول إعادة تخطيط بعض الأحياء أو المواقع الصناعية التي تم البناء فيها بشكل عشوائي والتصديق عليها .

وعلى الوزارة أن تتقدم بمقترحاتها إلى المجلس مع الدراسات التي قامت بها حول إعادة تخطيط هذه المناطق على أن تشمل هذه الدراسات تقييم شامل بأوضاع المناطق الصناعية وأنواع الصناعات التي يجب نقلها من هذه المناطق والأسباب الداعية إلى ذلك مع تحديد المناطق التي سيتم نقلها إليها إذا تطلب الأمر ذلك .

وفي حالة عدم مصادقة المجلس ، يمكن للوزير عرض الموضوع على مجلس الوزراء لاتخاذ قرار بشأنها .

٨. التصديق النهائي على مشاريع المخططات الهيكلية التي قامت الوزارة بالتصديق الأولي عليها بناء على إقرار المجلس لمسودتها ، أي أن المخططات الهيكلية سوف تمر بالمرحل التالية :

أ- إعداد الدراسات والتقارير التحليلية وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة التاسعة .

ب- إقرار هذه الدراسات والتقارير من قبل المجلس .

ج- إعداد مسودات المخططات الهيكلية .

د- عرض مسودات المخططات على المجلس لإقرارها .

هـ- إذا أقر المجلس مسودات المخططات الهيكلية يتم التصديق الأولي عليها من قبل الوزارة وتصبح مشاريع مخططات يجب البدء في تنفيذها بحسب المواعيد المحددة لذلك .

و- تعرض مشاريع المخططات بعد ذلك على المجلس للتصديق النهائي عليها ويجب أن يتم التصديق النهائي على المخططات الهيكلية من قبل المجلس خلال مدة شهرين من تاريخ عرضها عليه ، ويبين قرار التصديق مساحة المواقع أو الموقع التي تشمل عليها المخططات الهيكلية وحدودها .

٩. الموافقة على أسباب ومبررات تعديل المخططات الهيكلية التي تقدمها الوزارة للمجلس وفقا لنص المادتين (٤٢،٤٣) من القانون والفصل العاشر من هذه اللائحة .

١٠. البت في تعديل مشروعات المخططات الهيكلية التي يعرضها رئيس المجلس وتستلزم المصلحة العامة إدخالها ويشترط لإجراء هذا التعديل الآتي :

- أ- أن يكون التعديل على مشروعات المخططات الهيكلية أي بعد التصديق الأولي عليها وقبل التصديق النهائي .
- ب- أن تكون هناك مصلحة عامة تقتضي إجراء هذا التعديل.

ج- أن يعرض رئيس المجلس مقترحات التعديلات ومبرراتها
والمصلحة العامة الموجبة لها إلى المجلس .

د- لا يجوز للمجلس أو أي عضو من أعضائه أو أي منهم
التقدم إلى المجلس بمقترحات لتعديل مشروعات
المخططات الهيكلية (المعمدة تعميماً أولاً) .

١١. الموافقة على إعداد المخططات التفصيلية قبل المخططات
الهيكلية أو إعدادهما معا بصفة استثنائية في الحالات التي نصت
عليها المادة (٥٧) من القانون وهي :

أ- حالة الضرورة أو الحاجة الملحة التي تستوجب ذلك ،
وهذه الضرورة أو الحالة الملحة يقدرها الوزير .

ب- تنفيذ مشاريع إستراتيجية أو هامة في مواقع لا يوجد لها
مخططات تفصيلية أو هيكلية وتأجيل هذه المشاريع إلى
حين إعداد المخططات الهيكلية لها سوف يفوت الغرض
من إنشائها أو سيترتب على تأجيلها خسائر كبيرة لا
يمكن تداركها .

١٢. اقتراح إيجاد مواقع نشاطات سكانية واقتصادية واجتماعية
تلبى أغراض تنمية محددة ، وهذا اختصاص استثنائي أعطاه
القانون للمجلس في إطار المخططات التفصيلية ويشترط
لممارسته الآتي :

أ- أن يقتصر دور المجلس على الاقتراح .

ب- أن يتقدم بهذا الاقتراح للوزارة .

ج- أن يكون الهدف هو تنمية المواقع المقترحة وسكانها
بحسب النشاط الاقتصادي الغالب عليها وتنمية هذا
النشاط .

١٣. دراسة ما يرى رئيس المجلس أو ثلث أعضائه عرضه على المجلس مما يدخل اختصاصه ولا يتعارض مع النصوص السابقة.

مع مراعاة الآتي :

أ- أنه يجوز للوزارة عرض أي موضوع يتعلق بمشروعات المخططات التفصيلية على المجلس .

ب- أن تتقدم الوزارة بهذه الموضوعات إلى المجلس والمخطط مازال مشروعاً أي خلال الفترة ما بين التعميد الأولي والتعميد النهائي .

ج- إذا قامت الوزارة بعرض أي موضوع يتعلق بمشروعات المخططات التفصيلية أو عرض مشروع المخطط على المجلس .

د- لا يجوز للمجلس أو لأي عدد من أعضائه أن يتقدم بأي ملاحظات أو تعديلات أو مقترحات على المخططات التفصيلية أو مشروعاتها .

مادة (٨) عند إعداد مسودات المخططات الهيكلية يجب أن تتوفر لدى الوزارة الدراسات والخطط والبرامج المتعلقة بالتنمية الصناعية والزراعية ومد شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي واستغلال أراضي الدولة والتعمير والمشاريع الإسكانية للمناطق التي سيتم تخطيطها .

وتلتزم الوزارات المعنية والجهات الممثلة في المجلس والجهات الأخرى ذات العلاقة بتقديم هذه الدراسات والبرامج والخطط فور طلبها من الوزارة أو المجلس .

مادة (٩) تلتزم الوزارات والجهات الحكومية المعنية بتنفيذ المشاريع الخدمية والمرافق العامة في المواقع التي تم تخطيطها وفقاً للبرامج والخطط

التي تم قدمتها للوزارة والمجلس، كما تلتزم فور استلامها للأرض التي ستخصص للمشاريع والمرافق والخدمات العامة بتسوير هذه الأراضي والمحافظه عليها .

وعلى المجلس رفع تقرير إلى مجلس الوزراء عبر الوزير بالجهات التي تلتزم بذلك .

مادة (١٠) تدرج المخصصات المالية اللازمة لإعداد وتنفيذ المخططات الهيكلية والتفصيلية وميزانية المجلس ضمن المخصصات المالية للوزارة في الميزانية العامة للدولة (البند الخامس) .

مادة (١١) تقوم الوزارة بوضع خطة سنوية لإعداد مشروعات المخططات الهيكلية وتحديد تكاليفها ومخصصات المجلس وتقديمها إلى مجلس الوزراء للموافقة عليها ضمن الميزانية العامة للدولة .

مادة (١٢) وزارة الإنشاءات والتخطيط الحضري هي الجهة المختصة بإعداد المخططات الهيكلية ولا يجوز لأي وزارة أو جهة أخرى أن تقوم بإعداد المخططات الهيكلية لأي مدينة أو منطقة بنفسها أو بالتعاقد مع أي شركة أو جهة محلية أو أجنبية .

وعلى الوزارات أو الجهات التي تعاقدت مع شركات لإعداد هذه المخططات أن تقوم بتسليمها للوزارة لاستكمال الإجراءات القانونية المتعلقة بها .

مادة (١٣) يكون للمجلس سكرتارية دائمة برئاسة مقرر المجلس ويصدر بتعيين أعضائها قرار من الوزير .

مادة (١٤) مهام سكرتارية المجلس :

١. دعوة الأعضاء لحضور اجتماعات المجلس في المواعيد الدورية المحددة من قبل المجلس أو المواعيد التي يحددها رئيس المجلس.

٢. تدوين محاضر اجتماعات المجلس وتجميع توقيعات الأعضاء عليها واعتمادها من رئيس المجلس وتسليم الأعضاء صور منها.

٣. حفظ وأرشفة محاضر الاجتماعات .

٤. وضع قرارات المجلس موضع التنفيذ وذلك بإبلاغ قطاع التخطيط والجهات المختصة بالوزارة بهذه القرارات لتنفيذها .

٥. إرسال صور من قرارات المجلس إلى المكاتب والجهات المعنية للعمل على تنفيذها والمتابعة .

٦. وضع جدول أعمال المجلس وتحضير الملفات والوثائق والمخططات التي ستناقش في المجلس .

مادة (١٥) على المقرر أن يحتفظ بأصول محاضر الجلسات في مكان آمن وفهرستها بطريقة تسهل الرجوع إليها في أي وقت .

ثانياً : القطاع المختص بالتخطيط في الوزارة :

مادة (١٦) قطاع الإسكان والتخطيط الحضري هو القطاع المختص في الوزارة ويمارس مهامه واختصاصاته طبقاً للقوانين واللوائح المعمول بها وتحت إشراف الوزير ونائب الوزير .

مادة (١٧) يمارس القطاع والإدارات المختصة بالتخطيط في الوزارة المهام الآتية:
١. القيام بالدراسات وتحليل المعلومات وإعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية ويشمل ذلك :

أ. قيام القطاع والإدارات التابعة له بهذه الأعمال بنفسه أو تكليف مكاتب الوزارة أو بيوت الخبرة المحلية أو غير المحلية بها .

ب- اقتراح الأعمال والدراسات والمخططات التي يلزم أن

تقوم بها جهات أو بيوت خبرة محلية أو غير محلية .

ج- اقتراح الأعمال والدراسات التي يمكن تكليف مكاتب

الوزارة بها .

د- إعداد المناقصات والوثائق والعقود والشروط المتعلقة

بإسناد هذه الأعمال إلى الشركات أو بيوت الخبرة المحلية

أو غير المحلية ومراجعة المستخلصات والموافقة عليها

بحسب قانون المناقصات .

هـ- فحص ومراجعة الدراسات وتحليل المعلومات

ومشروعات المخططات التي أعدتها الشركات أو بيوت

الخبرة المحلية وغير المحلية أو مكاتب الوزارة .

٢. عرض مشاريع المخططات والدراسات وتحليل المعلومات على

الوزارة وفقا للقانون وهذه اللائحة لاتخاذ القرارات اللازمة

بشأنها .

٣. إعداد دليل العمل الفني وتزويد مكاتب الوزارة به وبالمعلومات

والإرشادات الفنية التي تساعد على إعداد مسودات المخططات

الهيكلية والقيام بالدراسات وتحليل المعلومات المتعلقة بها .

٤. تحديد اتجاهات التوسع العمراني في المخططات التفصيلية وفقا

لاتجاهات النمو العمراني المحددة في المخططات الهيكلية .

٥. رفع مسودات المخططات الهيكلية والتفصيلية بعد استكمال

دراستها ومراجعتها لإقرارها أو التصديق الأولي عليها بحسب

ما هو منصوص عليه في القانون وهذه اللائحة .

٦. إرسال صور من هذه المخططات بعد إقرارها أو التصديق

عليها إلى الجهات ذات العلاقة ومنها :

- المحافظ ومكتب الوزارة بالمحافظة الواقع في دائرتها الموقع الذي يتم تخطيطه .
- الجهات الأخرى بالدولة وهي الجهات التي تم تخصيص أراضي لمشاريع أو للخدمات والمرافق العامة التي سيقوم بتنفيذها .
- المجالس المحلية .

٧. دراسة الاعتراضات والتظلمات والمقترحات وطلبات التعديل المرفوعة من الجهات المنصوص عليها في الفقرة (٦) من نفس المادة سواء قدمت إليه مباشرة أو قدمت إليه عبر اللجان الفرعية .

٨. الإعلان عن البدء في التخطيط واستصدار القرارات الوزارية المنصوص عليها في المادتين (٢٥,٢٢) من القانون وإرسالها مع مشروعات المخططات .

مادة (١٨) تقوم الإدارة العامة للتخطيط العمراني بإجراء الدراسات والتحليل اللازمة للتخطيط وعمل برامج سنوية للتنفيذ ورفعها إلى الوزير للموافقة عليها واعتمادها .

مادة (١٩) تقوم مكاتب الوزارة بأمانة العاصمة والمحافظات بممارسة أعمال التخطيط الهيكلي والتفصيلي تحت إشراف الوزارة وفقا للقانون وهذه اللائحة .

ثالثا : لجان التخطيط :

أ- اللجنة الفنية العليا :

مادة (٢٠) تشكل بديوان عام الوزارة لجنة فنية عليا من المختصين بالوزارة ويصدر بتعيينهم قرار من الوزير .

مادة (٢١) يجوز للجنة أن تستعين بمن تراه من مدراء المكاتب أو أعضاء اللجان الفرعية وغيرهم لحضور جلساتها عند دراسة مشروعات المخططات والقضايا الخاصة بهم .

مادة (٢٢) تمارس اللجنة المهام والصلاحيات الآتية :

١. مراجعة مسودات المخططات الحضرية التي يتم إحالتها إلى اللجنة لمراجعتها وإبداء ملاحظاتها عليها قبل تقديمها إلى قيادة الوزارة للتصديق الأولي عليها أو عرضها على المجلس .
٢. دراسة الاعتراضات والتظلمات والمقترحات وطلبات التعديل المرفوعة من اللجان الفرعية على مشروعات المخططات وإقرارها ورفعها واتخاذ ما تراه مناسباً وفقاً للقانون .
٣. مراجعة وتقييم تنفيذ مشروعات المخططات على الطبيعة والتأكد من الآتي :

أ- التنفيذ السليم لمشروعات المخططات وتقييمها .

ب- سلامة تطبيق المعايير الفنية للتخطيط .

ج- شق الشوارع وفقاً للمسارات والانتساع المحدد في مشروعات المخططات والتأكد من استخدام المدرجات على الطبيعة للشوارع إن وجدت وبقدر الإمكان .

د- التأكد من خصم النسبة القانونية للشوارع والمرافق والخدمات العامة ومراجعة النسب الزائدة التي سيتم التفويض عنها .

هـ- متابعة تنفيذ المخططات بشكل دوري .

٤. المراجعة النهائية لجميع المخططات قبل رفعها إلى قيادة الوزارة للتصديق النهائي عليها .

مادة (٢٣) يجوز للجنة أن تكلف فريقاً من أعضائها لحضور ومراقبة تنفيذ أعمال التخطيط على الطبيعة .

مادة (٢٤) إذا رأت اللجنة بعد مراجعة مشروع المخططات على الطبيعة أن هناك مخالفات في التنفيذ أو عدم مطابقتها للمعايير الفنية أو أن هناك انحرافات في مسارات الشوارع غير مبررة من الناحية الفنية عليها أن تحيل المتسببين عن الأخطاء العمدية إلى التحقيق مع رفع المعالجات الفنية للتصحيح .

مادة (٢٥) إذا رأت اللجنة الفنية وجوب تصحيح مشروعات المخططات عليها أن ترفع تقريراً إلى الوزير بأسباب ومبررات التعديل لتكليف الإدارة أو المكتب المختص للقيام بالتصحيات المطلوبة خلال مدة لا تزيد عن أسبوع من تاريخ استلامها ، ثم إعادتها إلى اللجنة الفنية للتأكد من قيام القطاع أو المكتب بالتصحيات المطلوبة ، فإذا وجدت مطابقة يتم التوقيع عليها من قبل أعضاء اللجنة ورفعها إلى قيادة الوزارة للتصديق عليها أو للمجلس لإقرارها إذا كانت مشروعات مخططات هيكلية .

مادة (٢٦) تقوم اللجنة الفنية العليا بالبت في القضايا المطروحة عليها خلال مدة شهر على الأكثر من تاريخ تقديمها إلى سكرتارية اللجنة .

ب- اللجان الفرعية :

مادة (٢٧) تشكل بمكاتب الوزارة بأمانة العاصمة والمحافظات لجان فنية فرعية على النحو التالي :

١. مدير عام مكتب الوزارة رئيساً

٢. مندوب عن المحافظة لا تقل درجته عن مدير إدارة

ويسميه المحافظ عضواً

٣. مدير إدارة الشؤون القانونية بالمكتب عضواً

٤. مدير إدارة التخطيط
عضواً
٥. مهندسان من ذوي الكفاءة والخبرة
أعضاء
- مادة (٢٨) يصدر بتسمية رئيس وأعضاء اللجان الفرعية قرار من الوزير بناء على ترشيح مدير عام المكتب .
- مادة (٢٩) للجنة أن تستعين بمن تراه من أصحاب الخبرة والاختصاص مع إيضاح أسماء وأعمال ووظائف من قامت بالاستعانة بهم مع ذكر أسباب الاستعانة بهم في المحضر ورفع صورة منه إلى اللجنة الفنية مع أوليات مسودات المخطط .
- مادة (٣٠) تمارس اللجنة الفرعية المهام والاختصاصات الآتية :
١. مراجعة الدراسات والتقارير التحليلية ومسودات المخططات الهيكلية والتفصيلية التي أعدها المكتب وإبداء ملاحظاتها وإخطار المكتب بهذه الملاحظات لتصحيح الدراسات والتقارير التحليلية على ضوءها وفي حالة عدم اقتناع المكتب بهذه الملاحظات يتم الرفع بها إلى الوزارة مع الأوليات .
 ٢. التأكد من تنفيذ ملاحظات المجلس والقطاع واللجنة الفنية على الدراسات والأعمال التي قام بها المكتب .
 ٣. دراسة الاعتراضات والتظلمات والمقترحات والطلبات المقدمة لها من الجهات ذات العلاقة أو المواطنين ورفعها إلى الوزارة .
 ٤. حضور أعمال تنفيذ مشروعات المخططات على الطبيعة ورفع أي ملاحظات لها إلى الوزير عن أي تجاوزات أو أخطاء في أعمال التخطيط على الطبيعة أو عدم التزام المكاتب بالمعايير الفنية للتخطيط .
 ٥. النظر في قضايا المواطنين المتعلقة بالمخططات التفصيلية ورفعها إلى الوزير مع إبداء الرأي الفني .

٦. ما تكلف به من أعمال .

سكرتارية اللجنة الفنية :

مادة (٣١) يكون للجنة الفنية سكرتارية دائمة برئاسة موظف متفرغ بالوزارة لا

تقل درجته عن مدير عام ويصدر بتعيينه قرار من الوزير .

مادة (٣٢) تمارس السكرتارية المهام التالية :

١. التحضير لاجتماعات اللجنة وإخطار أعضائها بمواعيد وأماكن اجتماعاتها .

٢. كتابة محاضر اجتماعات اللجنة وتدوين ملاحظاتها على المخططات بشكل دقيق واضح .

٣. الاحتفاظ بأصول المحاضر بعد التوقيع عليها من أعضاء اللجنة وتوزيعها وفهرستها بطريقة يسهل الرجوع إليها .

٤. تنفيذ قرارات اللجنة .

٥. إرفاق المخططات بصور المحاضر والملاحظات ورفعها إلى اللجنة .

٦. استلام ملفات قضايا المواطنين والملفات ومشروعات المخططات المرفوعة من اللجان الفرعية إلى اللجنة العليا وتنظيمها وتقديمها إلى اللجنة بحسب ورودها .

٧. ما تكلف به من أعمال .

سكرتارية اللجان الفرعية :

مادة (٣٣) يكون للجنة الفرعية سكرتارية برئاسة موظف متفرغ بالمكتب لا تقل

درجته عن مدير إدارة ويصدر بتعيينه قرار من الوزير .

مادة (٣٤) لا يجوز إخراج أي من مسودات المخططات أو محاضر الجلسات أو

الوثائق المتعلقة بالتخطيط لأي شخص أو جهة إلا بموافقة خطية من الوزير .

الفصل الثالث أنواع المخططات

تخطيط المناطق :

مادة (٣٦) التخطيط الهيكلي :

أ- التخطيط الهيكلي هو مرحلة من التخطيط تسبق التخطيط التفصيلي ويهدف إلى وضع الأهداف والاستراتيجيات والسياسات طويلة المدى ومحددات النمو للمدينة أو القرية أو المناطق المحيطة بها في إطار التخطيط الإقليمي .

ب- يجب أن تشمل الدراسات اللازمة لإعداد المخططات الهيكلية نشاطات السكان ومصادر الثروات الطبيعية والأنشطة الاقتصادية والمواصلات والنقل والاتصالات والخدمات العامة والإسكان .

ج- يتم التخطيط الهيكلي في صورة تقارير تحليلية وخرائط تحدد الخصائص البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والأهداف والاستراتيجيات والسياسات والبرامج القطاعية الزمنية للمنطقة مع توضيح الاستعمالات الرئيسية للأراضي من سكنية وتجارية وصناعية وخدمات ونقل وغيرها مع الحفاظ على النواحي الجمالية بهدف توفير بيئة سكنية صحية مع توفير مساحات خضراء كافية وشبكة طرق ذات كفاءة عالية وشبكة طرق ذات كفاءة عالية وشبكة للمرافق والخدمات العامة .

د- يتعامل المخطط مع كل العناصر الطبيعية في الموقع ككل وليس جزء منها وذلك في إطار التخطيط الإقليمي الذي تقع فيه المواقع أو الموقع التي سيتم تخطيطها .

٥- تعتمد المخططات الهيكلية على أساس من الدراسات البيئية

والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية على النحو الآتي :

١. الدراسات البيئية وتشمل : الخصائص الطبيعية للموقع

من حيث التضاريس وطبيعة الأرض والخصائص

الجيولوجية والهيدرولوجية وخصائص المحيط الحيوي

من حيث تأثيرها على نشاط الإنسان وبما يبرز الطابع

المميز للموقع المراد تخطيطه .

٢. الدراسات الاجتماعية : وتشمل تطور نمو السكان

وخصائصهم والكثافات السكانية وتطورها والتركيب

الاجتماعي والاقتصادي لسكان المنطقة والخدمات

الاجتماعية القائمة والمستهدفة .

٣. الدراسات الاقتصادية : وتشمل دراسة الموارد الطبيعية

والاقتصادية المتاحة بالموقع والإمكانيات التي تساعد

على تنمية وتقديرات فرص العمل ومتوسط دخل الفرد

والإنفاق .

٤. الدراسات العمرانية واستعمالات الأراضي وحالات

المباني وشبكات الطرق والنقل وشبكات المرافق العامة

وغيرها من الدراسات العمرانية الأخرى .

٥. دراسة علاقة الموقع محل الدراسة بما يحيط به من

مناطق أخرى والعلاقات الوظيفية التي تربطه بها .

مادة (٣٧) تعتبر شبكة الشريانات الرئيسية والطرق الطويلة وما يتعلق بها من

دراسات وخطط برامج جزء من المخططات الهيكلية وتسري عليها

الأحكام والإجراءات المتعلقة بهذه المخططات .

مادة (٣٨) يجب أن يكون التخطيط الهيكلي لمدة تتراوح ما بين عشر سنوات إلى عشرين سنة وأن يوفر الاحتياجات المستقبلية للموقع خلال هذه المدة وأن يساعد على اتخاذ القرار الصحيح لتنمية الموقع .

مادة (٣٩) على القطاع مراجعة المخططات الهيكلية مرة كل خمس والتأكد من التالي :

إن التنمية العمرانية والسكانية والاقتصادية والاجتماعية في الموقع تسير وفقا لما هو مخطط له .

عدم وجود مشاكل أو صعوبات جوهرية تعيق تنفيذ المخطط .
أن الشريانات الرئيسية ما زالت تواكب أعمال التطور الحضري للموقع .

مادة (٤٠) يجب أن يبين المخطط الهيكلي التالي :

١. استعمالات الأراضي موضحا عليها المناطق السكنية والتجارية والصناعية والمناطق السياحية والتاريخية والأثرية والزراعية .
٢. شبكات الطرق والشوارع الرئيسية والمرافق الأساسية (موانئ - مطارات) .
٣. مواقع الخدمات العامة (مدارس - مستشفيات - الحدائق - الملاعب الخ) .
٤. مرافق المياه والصرف الصحي والكهرباء والتلفونات وغيرها .

مادة (٤١) يجب أن تشمل الدراسات على الآتي :

طبيعة وأهداف المخطط الهيكلي وتعريف لبعض الألفاظ أو المصطلحات الواردة في التقرير ونبذة مختصرة عن التطور التاريخي للموقع .

الأهداف والسياسات العامة لاستعمالات أراضي الدولة إن وجدت ووضع تصور واضح مبني على أسس سليمة لمستقبل الموقع المراد تخطيطه خلال مدة عشرين سنة .

مادة (٤٢) المخططات التفصيلية :

التخطيط التفصيلي هو الوسيلة الفعالة لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بوحدة الجوار وتوفير بيئة صحية بها .
تتكون المخططات التفصيلية من الآتي :

- الدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية في وحدة الجوار .
- الشروط الخاصة التي تحدد الكثافة السكانية لوحدة الجوار واستعمالات الأراضي ونوع استخدامات المباني وارتفاعاتها وكثافتها البنائية والحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها والحد الأقصى للمساحات المشغولة بالبناء والحفاظ على النواحي الجمالية بوحدة الجوار ..
- وأماكن انتظار السيارات وتهدف هذه الاشتراطات إلى تحقيق نوع من التوازن بين عدد السكان في الوحدة وبين المرافق والخدمات العامة التي ستوفر لهم وعرض الشوارع وحركة المرور التي ستتجم عن عدد السكان .
- البرامج التنفيذية المتوقعة لتوفير الخدمات والمرافق بما يضمن التنسيق فيها وتوافق تنفيذها .

- ج- يجب أن تكون هناك دراسة تفصيلية أيضا للوضع الحالي والمستقبلي للوحدة محل الدراسة التي سيتم إعداد المخططات التفصيلية لها خاصة بالنسبة لما يلي :
- الاستعمالات لكل قطعة أرض .
 - إشغالات المباني .
 - حالات وارتفاعات المباني .
 - الكثافة السكانية ومعدل التزاحم .
 - الكثافة البنائية التي تحقق الكثافة السكانية .
 - الخدمات التعليمية والصحية والتجارية والحرفية والمساجد والحدائق .
 - شبكات المرافق العامة (مواقعها وقدرتها) .
 - شبكات الشوارع (قطاعاتها ومساراتها واتساعها وتقاطعاتها) .
 - حركة المرور (الحجم والاتجاه) .
 - أماكن انتظار السيارات .
 - المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الوحدة والضوضاء والتلوث وغيرها .
 - مساحة الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
 - الطابع العام للوحدة .

الفصل الرابع إجراءات إعداد المخططات

أولاً : مخططات المناطق :

مادة (٤٣) على الوزارة إعداد الدراسات والبحوث والاستراتيجيات المتعلقة بتطوير وتنمية أي إقليم من أقاليم الدولة من حيث الاتجاهات ومواقع النمو العمراني والصناعي والحرفي والشريانات الرئيسية وطبيعة النشاط السائد في الإقليم والزيادات السكانية والمتوقعة والخدمات والمرافق العامة لبيئة التجمعات السكنية الجديدة وذلك خلال فترة زمنية محددة ووضعها في شكل مخططات للمناطق مع بيان كيفية تطوير وتحسين الحياة المعيشية لهؤلاء السكان .

مادة (٤٤) تقوم الوزارة بإعداد هذه الدراسات والبحوث والاستراتيجيات عن طريق الإدارة العامة المختصة أو مكاتبها بالمحافظات المؤهلة لذلك أو عن طريق بيوت الخبرة المحلية أو غير المحلية .

مادة (٤٥) تقوم اللجنة الفنية بدراسة ما أعده القطاع من دراسات وأهداف واستراتيجيات عامة وترفعها إلى الوزير مشفوعة برأيها وللجنة الحق في مناقشة الجهات التي أعدت الدراسات أو أن تستعين بمن تراه سواء كان من الوزارة ومكاتبها في المنطقة أو من خارج الوزارة .

مادة (٤٦) يجوز للوزير عرض الدراسات والبحوث والاستراتيجيات المتعلقة بتطوير أو تنمية أي إقليم من أقاليم الدولة على المجلس لمناقشتها وإبداء الرأي حولها دون أن يكون لأراء المجلس وملاحظاته أي صفة إلزامية على الوزارة .

مادة (٤٧) ترفع هذه الدراسات والمخططات إلى مجلس الوزراء بعد اعتمادها من الوزير لمناقشتها وإقرارها ضمن الخطة العامة للدولة .

ثانياً : إجراءات إعداد المخططات الهيكلية :

مادة (٤٨) يقوم القطاع بإعداد البرامج التنفيذية لإعداد المخططات الهيكلية للمدن والمواقع وفقاً لقرارات وتوجيهات المجلس الأعلى للتخطيط الحضري ، وتعميدها من قيادة الوزارة .

مادة (٤٩) على القطاع أن يرفع إلى الوزير اقتراحاً بالمدن أو المواقع التي سيتم إعداد مخططات هيكلية لها عن طريق الشركات أو بيوت الخبرة المحلية أو غير المحلية ويحدد الاقتراح مصادر التمويل وطريقة الدفع .

مادة (٥٠) يجب إعداد المخططات الهيكلية وفقاً لقرارات الوزارة والمجلس وتوجيهاتهما .

مادة (٥١) يصدر الوزير قراراً بتحديد المدن والمواقع التي سيتم إعداد مخططات هيكلية لها على أن يتضمن القرار الآتي :

أ. المكتب أو الجهة التي ستقوم بإعداد المخططات الهيكلية .

ب. المحافظة أو المدينة .

ج. مساحات الموقع أو المواقع وحدودها والعلامات المميزة لها وأبعادها وأطوالها .

د. وقف أعمال البناء خلال إعداد المخططات الهيكلية وحظر منح تراخيص بناء أو تغطية أو تدعيم لأي أبنية قائمة على ألا تزيد مدة هذا الحظر أو الوقف عن سنتين .

هـ. يراعي القرار أحكام المادتين (٥٤،٥٣) من القانون بخصوص الحالات الاستثنائية .

مادة (٥٢) ينشر هذا القرار بالطرق المنصوص عليها في المادة (٢٢) من القانون وتبلغ به الجهات ذات العلاقة .

مادة (٥٣) فور انتهاء الشركة أو الجهة المتعاقد معها أو المكتب من أعمال التخطيط يتم رفع هذه الأعمال إلى الوزارة لاستكمال الإجراءات اللازمة لها وفقا للقانون وهذه اللائحة .

مادة (٥٤) على اللجنة الفنية دراسة ما تم عرضه عليها من مخططات ويجوز لرئيس اللجنة أن يدعو مدير عام المكتب المختص أو رئيس اللجنة الفرعية لحضور اجتماعات اللجنة أثناء مناقشة ودراسة الأعمال المتعلقة بالمخططات الهيكلية التي أعدها المكتب دون أن يكون له صوت معدود في مداولات المجلس .

مادة (٥٥) ترفع جميع مسودات المخططات إلى قيادة الوزارة لمراجعتها وعرضها على المجلس لإقرارها .

مادة (٥٦) يقوم الوزير بتكليف مقرر المجلس لدعوة أعضاء المجلس وإعداد ملف متكامل يحتوي على جميع الوثائق المتعلقة بمسودات المخططات الهيكلية التي سيتم عرضها على المجلس .

مادة (٥٧) إذا اقر المجلس مسودات المخططات الهيكلية والأعمال المتعلقة بها يتم تعميدها تعميدياً أولاً من قيادة الوزارة أما إذا أبدى أي ملاحظات عليها فيتم دعوة أعضاء اللجنة الفنية ومن يراه رئيس المجلس لحضور اجتماعات المجلس في موعد آخر لمناقشة هذه المسودات دون أن يكون لهم صوت معدود في مداولات المجلس .

مادة (٥٨) يتم تعميم مسودات المخططات الهيكلية التي أقرها المجلس من قيادة الوزارة وتصبح مشروعات مخططات وتخطر بها الوزارات والجهات المعنية والتي لها علاقة بالمخطط للتنفيذ .

مادة (٥٩) بعد الانتهاء من تنفيذ مشروعات المخططات وشق شبكة الشريانات الرئيسية بدون وجود مشاكل أو اعتراضات فنية يتم عرضها على

المجلس للتصديق النهائي عليها خلال مدة شهرين من تاريخ عرضها عليه ويتضمن القرار مساحة الموقع وحدوده .

مادة (٦٠) يتم نشر المخططات الهيكلية بعد التصديق النهائي عليها وطرحها للتداول بالطرق التي تراها الوزارة مناسبة لذلك مع إرسال صور منها إلى المكاتب المختصة وتحفظ الأصول والدراسات والتحليل المتعلقة بها في الوزارة .

مادة (٦١) إذا وجدت الوزارة أو المكتب المختص أن هناك مبان أو أغراس تتعارض مع المخططات الهيكلية فعليها أن تخطر مالكيها وأصحاب الحقوق فيها بإزالتها أو هدمها خلال المدة التي تحددها الوزارة أو المكتب بشرط ألا تزيد على ثلاث سنوات مع تعويضهم عنها وفقاً لأحكام القانون .

الفصل الخامس

إجراءات إعداد المخططات التفصيلية

مادة (٦٢) على مكاتب الوزارة أن تقوم بالدراسات وتحليل المعلومات اللازمة لتخطيط المواقع التي سيتم إعداد مخططات تفصيلية لها بحسب البرامج المحددة .

مادة (٦٣) على مكاتب الوزارة أن ترفع هذه الدراسات إلى القطاع المختص بديوان عام الوزارة فور الانتهاء منها لمراجعتها وإبداء أي ملاحظات عليها أو الموافقة عليها .

مادة (٦٤) تقوم الإدارة المختصة بديوان عام الوزارة بالمهام والاختصاصات التي تقوم بها مكاتب الوزارة وفقاً لأحكام المادتين السابقتين .

مادة (٦٥) يصدر الوزير قراراً بالمواقع التي سيتم تخطيطها والمكتب أو الجهة التي ستقوم بأعمال التخطيط ويبين القرار الآتي :

- اسم المحافظة - المدينة .
- المنطقة أو الموقع الذي سيتم تخطيطه .
- مساحة المنطقة أو الموقع والعلامات المميزة لحدوده وأبعاده وأطواله .
- كما يجب أن يتضمن القرار الآتي :

أ. وقف أعمال البناء وعدم السماح بمنح تراخيص بناء أو تغطية أو تدعيم خلال فترة إعداد المخططات بحيث لا يتجاوز هذا الوقوف مدة سنة من تاريخ نشر القرار أو الإعلان .

ب. دعوة المالكين وأصحاب الحقوق في المواقع للحضور إلى مقر لجنة التسويات بالوزارة أو المكتب المختص ومعهم الوثائق والمستندات المسجلة في السجل العقاري أو ما يثبت ملكياتهم أو حقوقهم ويحدد القرار موعد حضورهم إلى اللجنة .

مادة (٦٦) ينشر هذا القرار بالطرق المنصوص عليها في المادة (٢٢) من القانون خلال المدة التي يحددها الوزير ، ويقوم المكتب المختص من جانبه بنشر هذا القرار في أي وسيلة من الوسائل المحلية وعمل ملصقات به في الأماكن التي يراها مدير المكتب مناسبة لذلك .

مادة (٦٧) على وزارة العدل فور إخطارها بالقرار المنصوص عليه في المادة (٢٥) من القانون أن تعين قضاة للجان التسويات للمواقع المحددة في القرار ويمكن أن يعين قاض واحد لرئاسة لجنة التسويات لأكثر من موقع وعلى رئيس المجلس المحلي فور إخطاره بالقرار أن يعين عضو المجلس المحلي في اللجنة .

مادة (٦٨) يصدر قرار وزاري بتعيين مهندس مدني وآخر مهندس طرق من المهندسين العاملين في الوزارة أو المكتب المختص كأعضاء في لجنة التسويات ويخطر رئيس اللجنة بهذا القرار .

مادة (٦٩) على رئيس اللجنة خلال فترة أسبوع من تاريخ انتدابه وفقاً للفقرة (أ) من المادة (٥٠) من القانون أن يتخذ الإجراءات الآتية لتعيين عدلين من أغلبية المالكين في الموقع الذي سيتم تخطيطه .

يعلن رئيس اللجنة بالطرق التي يراها مناسبة للمالكين وأصحاب الحقوق في الموقع المراد تخطيطه عن ضرورة اختيار عدلين عنهم في لجنة التسويات مع الإشارة إلى القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة (٢٥) من القانون .

إذا لم يتم المالكون بتعيين العدلين خلال مدة شهر ، عليه أن يعيد الإعلان مرة أخرى ولمدة شهر آخر .

فإذا انقضى الشهر الثاني دون اختيار العدلان جاز لرئيس وأعضاء اللجنة أن يعينوا شخصان من أهالي المنطقة كعدلين في عضوية اللجنة .

مادة (٧٠) على أعضاء اللجنة قبل أن يباشروا عملهم أن يؤدوا القسم (اليمين) أمام رئيس اللجنة بأن يقوموا بأعمالهم بأمانة وصدق .

مادة (٧١) تنطبق على رئيس اللجنة أحكام رد القضاة ومخاصمتهم المنصوص عليها في قانون المرافعات ، ويجوز لأي شخص له مصلحة أن يطلب من محكمة الاستئناف المختصة رد القاضي وبيبين أسباب الرد .

وعلى المحكمة أن تفصل في طلب الرد على وجه السرعة فإذا قضت بأسباب الرد عليها أن تطلب من وزير العدل إصدار قرار بتعيين قاض آخر رئيساً للجنة .

مادة (٧٢) على المالكين وأصحاب الحقوق في المواقع التي سيتم تخطيطها أن يبادروا ملكياتهم وحقوقهم في السجل العقاري (العيني) خلال مدة ثلاثة شهور من تاريخ صدور القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة (٢٥) من القانون .

فإذا لم يوجد في المنطقة مكتب للسجل العقاري (العيني) يجوز لمكتب الوزارة أن يقوم بالآتي :

١. التأكد من توثيق البصائر أو العقود أو وثائق الملكية في المحكمة المختصة .

٢. تكليف مساح أو مساحين بإسقاط المسحات المحددة في البصائر على مخططات أو كروكيات أو على صورة جوية إن وجدت .

٣. أعداد صحيفة عينية لكل عقار بعد إسقاطه وفقاً للفقرة السابقة ، ويحدد في الصحيفة الآتي :

- أسم المالك .
- المساحة .
- حدود وأبعاد العقار .
- ثمن العقار في البصيرة أو الثمن الذي قدرته لجنة التسويات .
- أوصاف العقار .
- الغرض من استخدامه .
- أي مبان أو مشروعات أو أغراس أو أشجار .
- الثمن التقديري للمباني أو الأغراس أو المشروعات .

مادة (٧٣) تحفظ الصحائف بالترتيب لدى رئيس لجنة التسويات .

مادة (٧٤) على رئيس لجنة التسويات أن يسلم صوراً كاملة من جميع الوثائق والمستندات والصحائف والأوليات إلى الوزير .

مادة (٧٥) إذا تخلف أي مالك أو صاحب حق عن تسجيل وثائق ملكيته أو حقوقه لدى السجل العقاري العيني المختص أو لدى مكاتب الوزارة ، فيكون للوزارة أو المكتب الحق في اتخاذ أي إجراء من الإجراءات المنصوص عليها في المادة (٢٧) من القانون .

مادة (٧٦) بعد انقضاء مدة الثلاثة شهور المنصوص عليها في المادة (٢٧) من القانون تقوم الوزارة أو المكتب المختص بإعداد مسودات المخططات وفقا للمعايير المنصوص عليها في الفصل الخامس من هذه اللائحة .

مادة (٧٧) ترفع مسودات المخططات التي أعدتها مكاتب الوزارة إلى الوزارة للقيام بالآتي :

أ. دراسة المسودات على ضوء الدراسات السابقة وما أستجد من أوضاع وإبداء ملاحظاته عليها .

ب. إحالة مسودات المخططات إلى اللجنة الفنية لإبداء رأيها .

مادة (٧٨) إذا لم توافق اللجنة على مسودات المخططات أو كان لها ملاحظات جوهرية على الدراسات والتقارير التحليلية المتعلقة بها يتم إعادتها إلى الجهة التي أعدتها لتعديل المسودات وفقا لتوجيهات اللجنة .

مادة (٧٩) إذا وافقت اللجنة الفنية على مسودات المخططات تقوم برفعها إلى قيادة الوزارة للتصديق الأولي عليها وذلك خلال مدة لا تزيد عن أسبوع من تاريخ وصولها إلى اللجنة .

مادة (٨٠) بعد التصديق الأولي على المخططات يتم الآتي :

صدر قرار وزاري تقوم بموجبه لجنة التسويات بإجراء عملية التسويات الناجمة عن التخطيط بعد خصم النسبة المنصوص عليها في

القانون على أن يتضمن القرار الآتي :

أسم الموقع .

رقم المخططات .

مساحة الموقع وحدوده .
شبكات الطرق الرئيسية في وحدة الجوار مع بيان عرض الشوارع
وأطوالها .
شبكات الطرق الفرعية .
ترقيم الشوارع والميادين .
المرافق والخدمات العامة في وحدة الجوار ومساحتها .
نوع الملكية في الأراضي التي تم خصمها للشوارع والمرافق
والخدمات العامة .
إجمالي مساحات الأراضي التي تم خصمها للشوارع والمرافق
والخدمات العامة .
نسبة هذه المساحة إلى نسبة المساحة الكلية لوحدة الجوار .
بيان المساحات التي تم خصمها زيادة عن النسبة المحددة قانونا ،
مع بيان نسبتها والجهة التي ستقوم بتعويض المالكين .
بيان المباني والأغراس التي سيتم هدمها وقيمتها والجهة التي ستقوم
بتعويض مالكيها بحسب الفقرة (٨) من المادة (٥١) من
القانون .

بيان بالأحكام التنظيمية التي يجب التقيد بها عند البناء .
ومن ذلك :

- نوع المباني (سكنية ، تجارية ، صناعية) .
- المواد التي تستخدم في عملية البناء .
- عدد الطوابق .
- نسبة الارتدادات .
- خط التنظيم .

مادة (٨١) ينشر هذا القرار بالطرق المنصوص عليها في المادة (٢٢) من القانون. كما يتم إخطار أمين العاصمة أو المحافظ المختص ورئيس المجلس المحلي ومكتب الوزارة بالمحافظة والجهات ذات العلاقة بمشروعات المخططات التي تم التصديق عليها تصديقا أوليا .

ويطلب منهم إبداء ملاحظاتهم عليها إلى اللجنة الفرعية خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ وصول الإخطار إليهم فإذا انقضت المدة بدون إبداء أي ملاحظات على المخططات اعتبر ذلك بمثابة موافقة منهم عليها واعتبرت المخططات نهائية ويتم رفعها للتصديق النهائي عليها خلال مدة أسبوعين من تاريخ انتهاء أعمال التسويات وإخطار القطاع بذلك من لجنة التسويات وفقا لنص المادة (٣٨) من القانون .

مادة (٨٢) يجوز للوزارة بناء على طلب اللجنة الفنية الفرعية مد المهلة المنصوص عليها في المادة السابقة (الثلاثين يوما) إلى مدة أخرى مماثلة إذا طلبت أي جهة من الجهات المنصوص عليها في المادة السابقة ذلك .

مادة (٨٣) إذا أبدت أي جهة من الجهات المنصوص عليها في المادة (٨١) من هذه اللائحة ملاحظات على مشروعات المخططات المصادق عليها تصديقا أوليا فترفع هذه الملاحظات عن طريق اللجنة الفرعية إلى الوزارة مشفوعة برأيها في ملاحظات الجهة ولا تعتبر أي ملاحظات على مشروعات المخططات التفصيلية ملزمة للوزارة .

مادة (٨٤) لا يجوز أن تستغرق مناقشة الملاحظات على مشروعات المخططات بعد التصديق الأولي عليها أكثر من شهرين من تاريخ وصولها إلى الوزارة قابلة للامتداد مدة أخرى مماثلة بقرار من الوزير وتعتبر مشاريع المخططات نهائية وتقدم إلى قيادة الوزارة للتصديق النهائي

عليها خلال مدة أسبوعين من تاريخ وصول إخطار لجنة التسويات المنصوص عليها في المادة (٣٨) من القانون .

مادة (٨٥) يجب اقتطاع نسبة (٢٥%) من الأراضي الواقعة في وحدة الجوار التي يتم تخطيطها للشوارع والمرافق والخدمات العامة فإذا اقتضت الضرورة خصم نسبة تزيد عن هذه النسبة فيجب أن يعرض المالكون في وحدة الجوار عن نسبة الزيادة التي أخذت عليهم وتضاف قيمة التعويض إلى صندوق التسويات .

الفصل السادس

شروط ومعايير التخطيط

مادة (٨٦) عند إعداد المخططات يجب مراعاة الآتي :
يجب تلافي التقاطعات الخطيرة .

ألا يقل عرض الشارع عن عشرة أمتار شاملة للشارع والأرصفة .
في حالة عمل ممرات للمشاة بالإضافة إلى شوارع الحركة فيجب ألا يقل عرض الممر عن ثلاثة أمتار .
يجب أن تحدد الشوارع وتنظم بشكل لا ينتج عنه أية صعوبات في المرور .

مادة (٨٧) يجب استخدام المذرات للشوارع والطرق ويكون مركزها هو مركز المذرة إلا إذا أدى ذلك إلى حجب الرؤية أو وجود عوائق فنية تؤدي إلى صعوبة استخدام الشارع أو الطريق أو التخطيط .

مادة (٨٨) يجب استخدام أراضي الدولة إن وجدت للحدائق والمدارس والخدمات والمرافق العامة الأخرى إذا كان ذلك ممكناً فنياً .

مادة (٨٩) يجب توزيع الخدمات والمرافق العامة على وحدات الجوار المتقاربة وعدم تركيزها في وحدة جوار واحدة .

مادة (٩٠) يجب أن يراعي عند تخطيط الأراضي ما يلي :

تحديد المواقع المناسبة للخدمات بما يتفق مع الاحتياجات الخاصة
بنوع الاستعمال المتعلقة بالخدمات .
توفير شروط ومتطلبات استعمال الأرض فيما يتعلق بمساحات
القطع وأبعادها ونسبة الأشغال فيها .
توفير متطلبات الاتصال بين الشوارع والمباني مع تأمين حركة
المرور .

مراعاة الأوضاع الطبوغرافية في وحدة الجوار .

مادة (٩١) يجب أن تكون الأراضي المخصصة للاستخدامات التجارية والصناعية
بعرض يتناسب مع نوع الاستعمال وبحيث يسمح بإنشاء أماكن خارج
حدود الشوارع للشحن والتفريغ .

مادة (٩٢) لا يجوز أن يقل عرض الأراضي المخصصة للاستعمال السكني عن
عشرة أمتار مقاساً من خط التنظيم ولا يزيد عمق القطعة على ضعف
عرضها وألا تقل مساحة الأرض المعدة للاستعمال السكني عن
(٢٠٠م^٢) .

مادة (٩٣) إذا كانت الأرض منحدرية ويبلغ متوسط انحدارها من (١٥ : ١٠٠)
فأكثر فيجب مراعاة الآتي :

١. الخواص والمميزات الجيولوجية للأرض ونوع التربة وذلك
للتأكد من عنصر الأمان عند البناء .
٢. أن تكون مساحات القطع مناسبة وأن تزيد مساحة القطعة على
المعدل العادي بازدياد الميل .
٣. أن يتضمن المخطط بيانات تفصيلية عن أعمال الحفر والردم مع
بيان مواصفات أعمال الردم ودرجة الميول والحوائط الساندة
وغيرها .

٤. تأمين وسائل صرف المخلفات السائلة والمجاري بحيث تكون مناسبة وتجنب الصرف في خزانات تحليل لمنع تراكم السوائل تحت سطح الأرض مما قد يساعد على الانزلاق .

٥. يجب أن تصمم انحدارات الشوارع بما يتمشى مع الأسس الهندسية المتعارف عليها مع الإقلال من المنحنيات الأفقية والرأسية ما أمكن .

مادة (٩٤) يراعى عند إعداد المخططات إتباع الوسائل الفعالة لتحسين نوعية البنية واستخدام المساحات المفتوحة بطريقة فعالة بحيث يمكن الالتفاف حول العوائق الطبيعية وبذلك تقل تكاليف تنمية المواقع .

مادة (٩٥) يراعى عند إعداد المخططات التفصيلية تطابق الحدود الفاصلة بين مواقع الاستخدامات مع حدود الملكيات القائمة بقدر الإمكان ، وتقسيم مواقع استعمال الأراضي الرئيسية الواردة في المخططات الهيكلية طبقاً لطبيعة المنطقة أو طبقاً لاحتياجاتها وفقاً للضوابط الآتية :

أولاً : المواقع السكنية :

يراعى في المواقع السكنية الآتي :

أ- أنماط المباني السكنية المسموح بها في وحدة الجوار (قلل ، عمارات مرتفعة ، عمارات متوسطة الارتفاع) .

ب- مستويات المباني السكنية .

ج- الاستعمالات الإضافية المسموح بها في كل وحدة جوار مثل (مواقف سيارات ، الجراجات ، المساحة الخضراء) .

د- نوع المهن أو الحرف التي تخدم السكان في وحدة الجوار (حرف ، مهن ، مكاتب) .

هـ- شروط البناء في كل وحدة جوار .

و- أية شروط خاصة أخرى تتعلق بالتخطيط .

ثانياً: الأحياء التجارية:

يراعى في المناطق التجارية الآتي :

- أ- نوع السلع أو المواد التي سيتم المتاجرة فيها .
- ب- نوع التجارة (جملة ، تجزئة) .
- ج- مساحة المحل التجارية المخصصة بحسب نوع التجارة أو السلعة .
- د- أية شروط أخرى تراها الوزارة لازمة لذلك .

ثالثاً: المواقع الصناعية:

يراعى في المواقع الصناعية الآتي :

- أ- نوع الصناعة (ثقيلة ، متوسطة ، خفيفة ، حرف) .
- ب- المعايير البيئية (الدرجات المحتملة للضوضاء ، انبعاث الروائح ، الغازات ، الدخان ، الأتربة ، الحرارة ، وسائل النقل المستخدمة) .
- ج- معايير ومتطلبات الإنتاج (وسائل النقل ، المخازن ، وسائل التخزين ، المواد الخام) .
- د- أية شروط أخرى تراها الوزارة .

رابعاً: الخدمات والمرافق العامة:

يراعى في المواقع التي تخص الخدمات العامة الآتي :

- أ- سهولة الوصول إليها .
- ب- موقف السيارات .
- ج- التناسب بين نوع الخدمة وعدد السكان .

خامسا : مواقع ذات الطابع الخاص :

مناطق أثرية ، تاريخية ، سياحية

- أ- عدم تأثرها بالمنشآت المجاورة لها .
- ب- تهيئة الوصول إليها وسهولته .
- ج- تحديد منافذ الدخول والخروج .
- د- حظر امتهان أو ممارسة المهن التي تضر بهذه المواقع .

سادسا : المواقع الزراعية والرعية :

يراعى عند التخطيط في هذه المواقع :

- أ- المحافظة على الأراضي الزراعية .
- ب- المحافظة على موارد المياه التي تعتمد عليها الزراعة .
- ج- عدم وجود منشآت تضر بالأعمال الزراعية أو المياه الجوفية .

سابعا : المحميات الطبيعية :

يراعى عند التخطيط حماية المحميات الطبيعية وعدم تأثرها بأعمال التخطيط .

مادة (٩٦) تحسب الكثافة السكانية على أساس مساحات أراضي جميع الاستعمالات

العمرانية باستثناء :

- المساحات المخصصة للمقابر .
- مساحات الأراضي الزراعية .
- المساحات المائية .
- المساحات العمرانية .
- مساحات الأراضي ذات الطابع الوطني القومي .

مادة (٩٧) تراعى عند إعداد المخططات التفصيلية في وحدات الجوار الكثافة البنائية بحسب قانون البناء ومراعاة الظروف المحلية والقيمة الاقتصادية للأراضي والاستعمالات المسموح وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع .

مادة (٩٨) يجب عند إعداد المخططات التفصيلية مراعاة الآتي :
مطابقة المخطط التفصيلي للمخططات الهيكلية .
الانسجام والتنسيق بين المخططات التفصيلية بوحدات الجوار المتقاربة .

توحيد الشروط العامة والخاصة لاستخدام الأرض والبناء في المدينة أو القرية الواحدة .
أن تكون متمشية مع الأهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية للمنطقة .

مادة (٩٩) يتم تحديد كل وحدة بجوار في المخططات التفصيلية بخطوط واضحة ومحددة وتحديد الاستعمالات المسموح بها في كل وحدة جوار حسب الشروط المحددة في قانون التخطيط وقانون البناء مع مراعاة السماح بالاستعمالات الأشد قيوداً في وحدات الجوار ذات الاستعمالات الأقل قيوداً .

مادة (١٠٠) يقوم القطاع بوضع الدليل الفني واللوائح للأنشطة الصناعية والتجارية وغيرها من النشاطات والشروط الخاصة لها في وحدات الجوار لتسترشد بها المكاتب عند إعداد المخططات التفصيلية مع تحديد الاستعمالات المسموح بها في كل وحدة جوار .

الفصل السابع **لجان التسويات**

مادة (١٠١) فور صدور القرار الوزاري المنصوص عليه في المادة (٢٥) من القانون بتحديد المواقع التي سيتم تخطيطها يتم إخطار وزارة العدل بتشكيل لجان تسويات وفقاً لأحكام القانون .

مادة (١٠٢) تقوم لجنة التسويات فور تشكيلها بالأعمال التالية :

١. استلام صور من وثائق الملكية المسجلة في السجل العقاري وختم الأصل بختم خاص باللجنة ، تفيد بأن العقار المحدد في البصيرة موقوف التصرف فيه لخضوع الموقع الذي يقع فيه العقار لأعمال التخطيط .

٢. تحفظ هذه الصورة في ملفات خاصة مع لجنة التسويات وترفع صور كاملة منها إلى الوزير .

٣. تقوم اللجنة بتقدير قيمة الأرض أو العقار قبل التخطيط وفقاً للمعايير الآتية :

أ- بصيرة الشراء .

ب- الاسعار السائدة في المنطقة قبل شهر من صدور القرار المنصوص عليه في المادة (٢٥) من القانون .

ج- رأي العدول .

٤. يتم تسجيل ذلك في سجلات خاصة تعد لهذا الغرض مبيناً فيها الآتي :

أسم المالك أو المالكين .

المساحة .

الموقع .

الأبعاد والأطوال .

ثمن المتر أو اللبنة أو القصبية أو المعاد .
الثمن الكلي بما فيه ثمن الأشجار والثمار ويتم توضيح ذلك
في خانة الملاحظات .

المعيار الذي تم على أساسه تقدير الثمن .
٥. فتح خانات أخرى في نفس الصفحة تحتوي على البيانات التالية:
ثمن الأرض بعد التخطيط .

المبلغ المضاف إلى المالك ويتم بعد طرح المبلغ الأساسي
(بحسب التقدير الأولي) من المبلغ الكلي بحسب التقدير
النهائي .

المبلغ الإجمالي المستحق للمالك .

المساحة بعد التخطيط .

ثمن العقار أو الأشجار أو الثمار .

رقم القطعة .

رقم الشارع .

مادة (١٠٣) بعد التصديق الأولي على مشروعات مخططات والانتهااء من مناقشتها
وفقا لأحكام القانون وهذه اللائحة تقوم الوزارة أو مكاتبها بتنفيذ
المخططات على الطبيعة وتقسيم الموقع والشوارع إلى قطع مساحية
على الطبيعة .

مادة (١٠٤) بعد الانتهاء من تنفيذ المخططات على الطبيعة تقوم لجنة التسويات
بالآتي :

٦.مراجعة المساحات التي تم اقتطاعها للشوارع والمرافق

والخدمات العامة ونسبتها إلى المساحة الكلية لوحدة الجوار .

٧. تحديد مساحات وقيمة كل قطعة أرض بعد التخطيط .

٨. تحديد المبلغ الذي تقرر لكل مالك .

٩. تحديد البيانات المحددة في البنود (أ،ب،ج،د،هـ،و،ز) الواردة

في الفقرة (٤) من المادة (١٠٢) من هذه اللائحة .

١٠. دعوة المالكين للحضور إلى اللجنة لإبلاغهم بالأرض

التي خصصت لكل منهم بحسب المبلغ المقدر لكل منهم لدى

اللجنة مخصوماً منه نسبة (٢٥%) .

١١. تقدير التعويضات التي تستحق للمالكين .

مادة (١٠٥) تقوم اللجنة بأعمال مسح الأراضي وتقييمها بنفسها ولا يجوز لها

الاستعانة بأي مساح آخر إلا عن طريق الوزارة .

مادة (١٠٦) يجب تعميم الأعمال المساحية والتقييم الأولي للأراضي (قبل التخطيط)

والتقييم النهائي لها (بعد التخطيط) من الوزير .

مادة (١٠٧) تصدر اللجنة قراراً باعتماد التوزيع وتسوية الأوضاع الناجمة عن

أعمال التخطيط والتعويضات المستحقة للمالكين إذا كان هناك مقتضى

لها وإخطار الوزارة بذلك .

مادة (١٠٨) لذوي الشأن والتظلم من قرارات اللجنة خلال مدة ستين يوماً من تاريخ

صدورها فإذا انقضت هذه المدة دون تقديم التظلم اعتبرت قرارات

اللجنة نهائية .

مادة (١٠٩) يقدم التظلم من المالك أو صاحب الحق أو الوكيل عنهما على النموذج

المطلوب لهذا الغرض إلى رئيس اللجنة خلال المدة المنصوص عليها

في المادة (١٠٨) من هذه اللائحة .

مادة (١١٠) يشتمل نموذج التظلم على البيانات التالية :

- المنطقة .

- المدينة .

- وحدة الجوار .

- أسم المتظلم .

- علاقته بالموضوع {مالك ، صاحب حق (نوع هذا الحق) ، وكيل}.
- أسم المالك .
- مساحة الأرض قبل التخطيط .
- مساحة الأرض بعد التخطيط .
- أسباب التظلم .
- توقيع المتظلم وصفته .

مادة (١١١) يجب على رئيس اللجنة أن يؤشر على التظلم ويحدد تاريخ تقديمه وإحالته على سكرتارية اللجنة لتسجيل التظلم في سجل خاص بذلك .

مادة (١١٢) على اللجنة إن تبت في التظلم خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه إليها وإلا اعتبر التظلم مقبولاً .

مادة (١١٣) للمتظلم استئناف قرار اللجنة أمام محكمة الاستئناف الواقع في دائرتها وحدة الجوار التي يتم تخطيطها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ صدور قرار اللجنة في الحالات الآتية :

أ- إذا أهملت اللجنة أي وثيقة من الوثائق التي تقدم بها المتظلم وأثرت في قرارها .

ب- إذا كان هناك غبن بين على المتظلم .

مادة (١١٤) لا يعطل استئناف (قرارات اللجنة) أمام محكمة الاستئناف أعمال التخطيط أو الشق وإذا صدر قرارها مخالفاً كلياً أو جزئياً لأعمال التخطيط فلا يستحق المتظلم سوى التعويض ، ويتم التعويض من صندوق التسويات أو يعوض تعويضاً عينياً أو من ميزانية الدولة ويمكن بعد ذلك أن تستخدم أرض المتظلم أو عقاره للمرافق والخدمات العامة أو بيعها لأشخاص آخرين وفقاً لما تراه الوزارة مناسباً لذلك .

مادة (١١٥) تقوم اللجنة بتحرير وثائق الملكية للمالكين بالمساحات والحدود والأبعاد والأطوال التي قررتها اللجنة لكل مالك بعد انتهاء اللجنة من أعمالها وسحب الأصول السابقة أو تعطيلها .

مادة (١١٦) يتم التوقيع على وثائق الملكية من رئيس اللجنة كطرف أول والمالك كطرف ثان وتعتمد من الوزير أو نائبه ، في حالة غيابه .

مادة (١١٧) يتم تسجيل وثائق الملكية في السجل العقاري في دائرته وحدة الجوار التي تم تخطيطها وتعفى هذه الوثائق من أي من الضرائب العقارية أو رسوم التسجيل في السجل العقاري .

الفصل الثامن **ضوابط عمل لجنة التسويات**

مادة (١١٨) لا تعتد اللجنة عند التقدير الأولي بأي مبان أنشئت أو أشجار غرست بعد صدور القرار المنصوص عليه في المادة (٢٥) من القانون ، يعتبر المالك عالماً بهذا القرار فور نشره بالطرق المنصوص عليها في القانون .

مادة (١١٩) يراعى عند إعادة توزيع المساحات الجديدة على المالكين أن تكون في نفس مواقعها السابقة بقدر الإمكان إذا كانت قيمة الأرض بعد التخطيط تعادل قيمة المبلغ المستحق للمالك بحسب التقدير النهائي ، أما إذا ازدادت قيمة الأرض عن المبلغ المحدد له يلتزم المالك بدفع قيمة الزيادة إلى حساب التسويات .

مادة (١٢٠) إذا لم يرغب المالك في دفع قيمة الزيادة المستحقة على أرضه فيمكن للجنة أن توزع عليه قطعة أرض أخرى تساوي المبلغ المستحق له بحسب التقديرات النهائية .

مادة (١٢١) إذا تسلم أحد المالكون الأرض بالزيادة وامتنع عن دفع قيمة الزيادة في المساحة التي وزعت عليه خلال المدة التي تحددها له اللجنة فيجوز للجنة أن تخيره بين الإجراءين الآتيين :

أ. أما توزيع المساحات الجديدة بعد التخطيط مع الزيادة على مالك آخر من المالكين في الموقع وتسليم الممتنع قطعة أرض أخرى تعادل المبلغ المستحق .

ب. اقتطاع جزء من المساحة الخاصة بالمالك إذا كان ذلك ممكناً فنياً وضمها لقطعة أرض أخرى يكون صاحبها على استعداد لدفع قيمتها .

مادة (١٢٢) بالنسبة للمساحات التي لا تصلح للبناء عليها تباع إجبارياً بالقيمة الجديدة لأصحاب العقارات المجاورة لها ويدفع الثمن لحساب التسويات.

الفصل التاسع **حساب التسويات**

مادة (١٢٣) تقوم الوزارة بفتح حساب (يسمى حساب التسويات) ببنك الإسكان ويتم توريد المبالغ المنصوص عليها في هذا الفصل والسحب منها تحت توقيع من تحديدها الوزير لذلك .

مادة (١٢٤) تورد إلى حساب التسويات جميع المبالغ الناجمة عن عمليات التسويات في وحدة الجوار التي تم تخطيطها .

مادة (١٢٥) لا يعتبر حساب التسويات من الإيرادات العامة للدولة .

مادة (١٢٦) يصدر الوزير لائحة خاصة تحدد طرق الصرف من حساب التسويات وتنظيم العمليات المحاسبية وفقاً لقوانين الدولة .

الفصل العاشر أحكام خاصة بأعادة تخطيط المدن والأحياء السكنية والعشوائية والصناعية

مادة (١٢٧) تقوم الوزارة بإعداد الدراسات اللازمة لإعادة تخطيط بعض المدن أو الأحياء السكنية أو الصناعية التي تم البناء فيها بشكل عشوائي وعرضها على المجلس للمصادقة عليها .

مادة (١٢٨) يتم إعادة التخطيط مراعاة الحد الأدنى للمعايير الفنية للتخطيط والسماح مؤقتاً بإبقاء الحالات المخالفة على ما هي عليه بالشروط الآتية :

١. منع التوسع أو الزيادة في المباني والاستعمالات أو الإشغالات المخالفة أيا كان نوعها أو سببها خلال مدة لا تتجاوز سنتان من تاريخ التصديق النهائي على المخطط التفصيلي يتم إعادها ووقف الاستعمال المخالف نهائيا ، ويجوز بقرار من مجلس الوزراء مد هذه المدة لمدة أخرى مماثلة .

٢. منع منح تراخيص البناء أو السماح بتقوية أو تدعيم أو ترميم أو تعديل المبنى المخالف .

٣. المحافظة على مواقف السيارات والمساحات الخضراء وأماكن التحميل أو التفريغ الموجودة وإضافة مساحات أخرى إليها بحسب الحاجة لذلك مع مراعاة الآتي :

- أ- عدد الوحدات السكنية .
- ب- المساحات اللازمة للاستعمالات التجارية .
- ج- المساحات اللازمة للمكاتب والعيادات .
- د- نقل المصانع والورش إلى أماكن أخرى تحددها الوزارة وفق المدة الزمنية المحددة في قرار نقلها .
- هـ- الأماكن الترفيهية والمطاعم وغيرها .
- و- المساحات المخصصة لأية استعمالات أخرى .

مادة (١٢٩) يجب مراعاة نسب الاستعمالات المختلفة بكل وحدة جوار بحيث يكون هناك انسجام وتوافق بين الاستعمالات المختلفة في وحدات الجوار المجاورة والكثافة السكانية وقدرة المرافق والخدمات العامة وقدرة التحميل والتفريغ ووسائل النقل وحجم المرور والطابع العام والمتطلبات الأخرى .

مادة (١٣٠) تقوم الوزارة بالاتفاق والتنسيق مع الجهات المختصة بالصناعة بتحديد المواقع اللازمة للصناعات والمنشآت وتصنيفها في جدول وتحديد الشروط التنفيذية العمرانية الواجب توافرها في كل نوع منها .

مادة (١٣١) يسري على المواقع التي سيتم تخطيطها للصناعات والمنشآت الصناعية والورش المعايير والأسس الفنية والصناعية المعتمدة من الوزارة .

الفصل الحادي عشر تعديل وتحديث المخططات

مادة (١٣٢) لا يجوز تعديل المخططات الهيكلية والتفصيلية التي تم التصديق عليها بصفة نهائية .

مادة (١٣٣) يستثنى من أحكام المادة السابقة أعمال تحديث المخططات الهيكلية أو مراجعتها والحالات المنصوص عليها في المادة (٤٤) من القانون بالنسبة للمخططات التفصيلية وعلى النحو المبين في هذه اللائحة .

أولاً :مراجعة أو تحديث المخططات الهيكلية :

مادة (١٣٤) يجوز للوزارة أن تعيد النظر في المخططات الهيكلية مرة كل خمس سنوات تبدأ في الحالات الآتية :

أ- إذا كانت هناك أسباب فنية تدعو إلى تعديل المخططات الهيكلية.

ب- إذا كانت هناك ضرورة لتعديل مسارات بعض الشريانات الرئيسية .

ج- إذا حدث تعديل أو تغيير في توجهات الدولة بالنسبة لاتجاهات النمو العمراني لمدينة أو منطقة محددة .

ثانياً : إجراءات تعديل المخططات الهيكلية :

أ. المخططات التي أنقضى عليها الخمس سنوات المحددة في القانون .

مادة (١٣٥) يقوم القطاع بمراجعة المخططات الهيكلية للتأكد من إنها مازالت صالحة للاستخدام وأنه يوجد سبب من الأسباب المنصوص عليها في المادة السابقة تدعو إلى هذا التعديل .

مادة (١٣٦) تحتسب مدة الخمس سنوات المنصوص عليها في المادة السابقة من تاريخ التصديق النهائي على المخططات من المجلس وتحتسب مدة الخمس سنوات التالية من تاريخ التصديق على آخر تعديل .

مادة (١٣٧) يجوز لوكيل القطاع أن يكلف لجان خاصة بالوزارة أو مكاتبها بأمانة العاصمة والمحافظات بمراجعة المخططات الهيكلية التي مر عليها الخمس السنوات المنصوص عليها في المادة (٤٢) من القانون ورفع تقرير إليها خلال المدة التي يحددها قرار التكليف .

مادة (١٣٨) يجوز للوكيل بعد موافقة قيادة الوزارة أشراك جهات أو أشخاص آخرين من خارج الوزارة في أعمال اللجان المنصوص عليها في المادة (١٣٧) من هذه اللائحة .

مادة (١٣٩) تقوم اللجنة الفنية بمراجعة أعمال اللجان المنصوص عليها في المادة (١٣٧) من هذه اللائحة .

مادة (١٤٠) على الوكيل رفع تقرير إلى قيادة الوزارة بمقترحات تحديث المخططات الهيكلية التي وافقت عليها اللجنة الفنية .

مادة (١٤١) في حالة موافقة قيادة الوزارة على تعديل المخططات الهيكلية يقوم الوكيل بتكليف العاملين بالقطاع أو مكاتب الوزارة بإجراء مسودات التعديلات ورفعها له خلال المدة التي يحددها أمر التكليف .

مادة (١٤٢) تناقش مسودات التعديل على المخططات الهيكلية في اللجنة الفنية قبل عرضها على قيادة الوزارة والمجلس .

مادة (١٤٣) إذا أقر المجلس مسودات التعديل أو التحديث يتم التصديق عليها تصديقا أولياً من قيادة الوزارة ويتم الإعلان عنها بالطرق المنصوص عليها في المادة (٢٢) من القانون .

ب. تعديل المخططات الهيكلية في حالات الضرورة :

مادة (١٤٤) يجوز للوكيل في حالات الضرورة أو في حالات تجاوز الوضع القائم على الطبيعة للمخططات الهيكلية أن يرفع تقريراً بأسباب ومبررات ودواعي التعديل إلى قيادة الوزارة للموافقة على مراجعة المخططات الهيكلية حتى ولو لم ينقض عليها مدة الخمس السنوات المنصوص عليها في المادة (٤٢) من القانون .

مادة (١٤٥) إذا وافقت قيادة الوزارة على أسباب ومبررات التعديل تقوم بعرض التقرير على المجلس لدراسته والموافقة عليه أو تعديله .

مادة (١٤٦) في حالة موافقة المجلس على تعديل المخططات الهيكلية على الوكيل أن يكلف القطاع أو مكاتب الوزارة بإجراء مسودات التعديلات ورفعها إليه خلال المدة التي يحددها أمر التكليف .

مادة (١٤٧) يتم إجراء التعديلات وفقاً لنصوص المواد (١٤١، ١٤٢، ١٤٣، ١٤٤) من هذه اللائحة .

ج. الاعتراض على مشروعات التعديلات :

مادة (١٤٨) إذا اعترضت أي جهة رسمية على مشروعات تعديل المخططات الهيكلية عليها أن تقدم اعتراضها وأسبابها إلى الوزارة أو مكاتبها خلال مدة شهر من تاريخ نشر مشروعات التعديلات .

مادة (١٤٩) يقوم القطاع بتجميع الاعتراضات المقدمة من الجهات المعترضة وعمل ملخص بها وعرضها على اللجنة الفنية لدراستها ورفع تقرير بها مع مذكرة الاعتراض إلى المجلس في أول اجتماع له بعد مدة الشهر المنصوص عليه في المادة (١٤٨) من هذه اللائحة .

مادة (١٥٠) يجوز دعوة مندوب أو مندوبين عن الجهة أو الجهات التي تقدمت باعتراضاتها لحضور اجتماعات المجلس في الجلسة التي سيناقش الاعتراضات المقدمة منها ولا يكون لهؤلاء المندوبين صوت محدود في الجلسات وتعتبر قرارات المجلس في هذه الحالة نهائية .

مادة (١٥١) قرارات المجلس في التعديلات المعروضة عليه نهائية ، ويتم إقرارها من قبلهم والإعلان عنها وفقا لإحكام المادة (٢٢) من القانون ولا يجوز لأي جهة بعد الاعتراض أو إيداء أي ملاحظات على هذه التعديلات .

مادة (١٥٢) على القطاع إعداد مشروعات التعديلات ورفعها إلى قيادة الوزارة للتصديق عليها ورفعها إلى المجلس للتصديق النهائي عليها وفقاً لإجراءات إعداد المخططات .

ثالثاً، تعديل المخططات التفصيلية :

مادة (١٥٣) لا يجوز إجراء أي تعديلات على المخططات التفصيلية التي تم التصديق عليها بصفة نهائية إلا في حالة الضرورة التي تقدرها اللجنة الفنية العليا وتصادق عليها قيادة الوزارة .

مادة (١٥٤) استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز تعديل المخططات التفصيلية في الحالات الآتية :

١. إذا كانت هناك ضرورة أو مبرر فني يقتضي إجراء هذا التعديل.

٢. إذا كانت هناك ظروف استثنائية عامة تقتضي تعديل المخططات التفصيلية .

مادة (١٥٥) يتم إجراء تعديل في أضيق الحدود وبحيث لا يترتب عليه أية إضرار تلحق بحقوق الآخرين في وحدة الجوار .
شروط تعديل المخططات التفصيلية :

مادة (١٥٦) يشترط لتعديل المخططات التفصيلية الآتي :

١. أن توافق قيادة الوزارة على هذه المبررات أو الضرورات الفنية .

٢. أن يتم التعديل وفقاً للمعايير والأسس الفنية للتخطيط .

٣. موافقة قيادة الوزارة على إجراء التعديل .

مادة (١٥٧) إذا اعترضت أي جهة أو شخص على التعديلات المنصوص عليها في المواد (١٥٣) وما بعدها من هذه اللائحة يجوز للوزارة مناقشة أوجه الاعتراضات بحضور وكيل القطاع ورئيس وأعضاء اللجنة الفنية ويجوز للوزير دعوة الشخص أو الجهة المعترضة لحضور هذه المناقشات .

مادة (١٥٨) تقوم قيادة الوزارة بالتصديق النهائي على المخططات التي تم تعديلها خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان .

مادة (١٥٩) يجوز للجان الفنية بمكاتب الوزارة إذا توافرت حالة من حالات التعديل المنصوص عليها في المادة (١٥٥) من هذه اللائحة أن تطلب من اللجنة الفنية دراسة مقترحاتها بتعديل المخططات التفصيلية فإذا تأكدت

اللجنة الفنية من مبررات وأسباب وشروط التعديل تقوم باتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في القانون وهذه اللائحة .

الفصل الثاني عشر **أحكام استثنائية عامة**

مادة (١٦٠) يجوز بقرار من المجلس إعداد مشروعات مخططات تفصيلية في المواقع التي لا توجد لها مخططات هيكلية أو إعدادهما معاً إذا كانت هناك أسباب أو مبررات فنية يوافق عليها الوزير .

مادة (١٦١) يجوز في مناطق التجمعات السكنية التي لا توجد لها مشروعات مخططات هيكلية أو تفصيلية السماح بإقامة مباني فردية بصورة استثنائية بالشروط والإجراءات الآتية :

١. يجب إن يتفق الغرض من البناء مع المخططات الإقليمية إن وجدت أو الدراسات وأهداف التنمية في المنطقة وأن يتفق مع الاستخدام المحدد للأرض في المنطقة التي سيقام فيها المبنى .
٢. أن يتناسب المبنى مع طبوغرافية المنطقة وبما لا يعيق التخطيط المستقبلي لها .
٣. ألا ينتج على المبنى أي ضرر للمنطقة أو المناطق المجاورة سواء من حيث الاستخدام أو من حيث التخطيط .
٤. ألا يتعارض المبنى مع الوضع العمراني القائم في المنطقة .
٥. عدم السماح بالبناء أياً كان نوعه في المذرات أو الطرقات أو الشوارع أو الممرات أو السوائل أو الإستحداثات العامة القائمة وحرم المرافق والخدمات العامة على الطبيعة وترك مسافة تبدأ من مركز المذرة أو الطريق أو الشارع القائم أو الممر يقدرها قطاع التخطيط .

مادة (١٦٢) على من يرغب في إقامة مبنى أياً كان نوعه في مناطق التجمعات السكنية التي لا يوجد لها مخططات هيكلية أو تفصيلية أن يتقدم بطلب إلى مكتب الوزارة المختص مشتملاً على البيانات الآتية :

- أ- أسم مقدم الطلب وعنوانه ومهنته .
- ب- تحديد المنطقة التي يطلب الترخيص له فيها بإقامة المبنى .
- ج- نوع المبنى (صناعي ، سكني ، تجاري الخ) .
- د- مساحة المبنى وحدوده وأبعاده وأطواله .
- هـ- الغرض من الاستخدام .
- و- عدد الطوابق .
- ز- التراخيص الممنوحة من جهات أخرى .
- ح- مخطط بين حدود المنطقة وبين إسقاط الأرض التي سيتم البناء عليها .

ط- الوثائق التي تثبت حقوقه في استخدام الأرض .

مادة (١٦٣) يقوم المكتب بفحص الطلب ورفع تقرير شامل إلى قيادة الوزارة تحت توقيع المحافظ يطلب فيه السماح بإقامة المبنى للأسباب والمبررات المحددة بالتقرير .

مادة (١٦٤) تقوم الوزارة بدراسة التقرير المرفوع إليها من المكتب خلال مدة شهرين تبدأ من تاريخ وصوله إلى الوزارة وإيداء رأيها فيه وإخطار المكتب بهذا الرأي خلال هذه المدة .

مادة (١٦٥) يقوم مكتب الوزارة المختص بمنح تراخيص البناء على ضوء توجيهات وملاحظات الوزارة وفي حالة رفض منح التراخيص يجب أن يكون قراره بذلك مسيباً .

مادة (١٦٦) يجب عدم التوسع في الاستثناء المحدد في المواد السابقة واقتصاره فقط على المباني الهامة التي تساعد على عملية التنمية .

مادة (١٦٧) المناطق الخالية هي المناطق التي تبعد عن المدن والقرى والتجمعات السكانية الأخرى وتباعد عن الامتداد العمراني والصناعي والزراعي المتوقع .

مادة (١٦٨) تحدد المناطق الخالية وفقاً للمعايير التالية :

- ٠٠ أن تكون مجاورة للمدن أو القرى أو أي تجمعات سكانية أخرى.
- ٠٠ أن تكون خالية من السكان أو نادرة السكان .
- ٠٠ أن تكون امتداداً متوقعاً للنمو العمراني بحسب المخططات في القطاع .

مادة (١٦٩) يصدر بتحديد المناطق الخالية قرار من الوزير بناءً على اقتراح اللجنة الفنية العليا واللجان الفرعية المختصة ويتم وضع كروكي مخططات لهذه المناطق ويتم الاحتفاظ بها في القطاع .

مادة (١٧٠) لا يجوز السماح بالبناء في المناطق الخالية التي يصدر بها قرار وزاري وفقاً لأحكام المواد (١٦١) وما بعدها من هذه اللائحة لأي سبب من الأسباب إلا بعد إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية لها .

مادة (١٧١) استثناء من أحكام المادة (١٧٠) من هذه اللائحة يجوز السماح بالبناء في المناطق الخالية في الحالات الآتية :

١. حالات الضرورة التي تخدم نشاط الأرض للجهات الحكومية والتي تقدرها قيادات الوزارة .
٢. المباني اللازمة لتطوير القرى المجاورة أو إنشاء قرى جديدة في المناطق الخالية .
٣. المباني اللازمة للخدمات والمرافق العامة المعتمدة والمباني اللازمة لهيئة الاتصالات السلكية واللاسلكية والطيران والموانئ والإذاعة والتلفزيون وغيرها من الاستخدامات المماثلة ويصدر بكل حالة قرار وزاري .

مادة (١٧٢) الشروط الواجب مراعاتها عند تنفيذ الحالات الاستثنائية :

١. يجب أن تكون هناك حالة ضرورة لإنشاء مبان تخدم نشاط

الأرض في المناطق الخالية ويقدر القطاع وجود حالة ضرورة من عدمها وتوافق عليها قيادة الوزارة .

٢. أن تكون المباني اللازمة للجهات المحددة في البند الثالث من

المادة (١٧١) من هذه اللائحة ضمن الخطة المعتمدة للجهة .

٣. أن تنزل نسب من الارتدادات يقدرها القطاع تسهيلاً لإعداد المخططات لها مستقبلاً .

٤. أن يأخذ بعين الاعتبار المعايير الفنية للتخطيط المستقبلي .

مادة (١٧٣) يجوز للجهة التي رفض طلبها أن تتظلم إلى رئيس مجلس الوزراء من

تقدير حالة الضرورة التي قدرتها الوزارة .

الفصل الثالث عشر

أحكام متعلقة بالمخالفات

مادة (١٧٤) يراعى عند إعداد مشروعات المخططات الشروط الآتية :

١. أن تعد المخططات الهيكلية وفقاً للمخططات الإقليمية ولا تتعارض معها إن وجدت .

٢. أن تعد المخططات التفصيلية وفقاً للمخططات الهيكلية ولا تتعارض معها .

٣. أن تكون مشروعات المخططات ملائمة للاستعمالات الغالبة للأراضي إذا كانت هذه الاستعمالات تتوافق مع المخططات الإقليمية والهيكلية والاستخدام المحدد للأرض في هذه المخططات .

مادة (١٧٥) في حالة وجود منشآت على الأرض تخالف نوع الاستخدام المحدد لها في المخططات أو في حالة استغلال الأرض في أي غرض آخر مخالف للاستخدام المحدد لها في المخططات تقوم الوزارة أو المكتب المختص بتحديد موعد لإزالة هذه المخالفات أو تغيير نوع الاستخدام فإذا لم يلتزم المخالف بإزالة المخالفة أو تغيير نوع الاستخدام في الموعد المحدد يجوز للوزارة إزالة المخالفة فوراً بعد الحصول على إذن من النيابة المختصة وعلى نفقة المخالف .

مادة (١٧٦) إذا رأت الوزارة أو المكتب الإبقاء على المنشآت المخالفة أو الإبقاء على استخدام الأرض استخداماً مخالفاً لفترة زمنية محددة فيجوز لها ذلك بالشروط الآتية :

١. منع التوسع في نشاط المنشأة المخالفة للاستخدام أو المباني أو المنشآت المخالفة .

٢. عدم منح تراخيص تدعيم أو تعلية أو تقوية أو تعديل المباني أو المنشآت المخالفة .

مادة (١٧٧) إذا كانت المنطقة التي يتم تخطيطها مخصصة كمواقع سكنية أو تجارية وكانت بها منشآت تستخدم كورش أو مصانع أو كسارات أو محاجر وغيرها أو العكس .

- إذا كانت المنطقة التي يتم تخطيطها مخصصة كمزارع فلا يجوز إنشاء منشآت عليها تؤثر على النشاط الزراعي .

- إذا كانت المنشآت أياً كان نوعها سواء اقتصادية أو عسكرية أو خاصة تتعارض مع المخططات أو تؤثر على المخططات تأثيراً غير مقبول من الناحية الفنية .

- إذا كان للمنشأة أثر بيئي ضار .

مادة (١٧٨) لا يجوز بأي حال من الأحوال استخدام الأراضي المخططة استخداماً مخالفاً لما أعدت له ويجوز للوزارة أن تقوم بهدم المباني أو المنشآت التي يتم إنشائها بالمخالفة لهذه المخططات ويتحمل المخالف المسؤولية الكاملة عن أعمال والإزالة .

الفصل الرابع عشر **أحكام ختامية**

مادة (١٧٩) تقوم الوزارة بإعداد دليل العمل الفني والتطبيقي بما يحقق أهداف القانون وهذه اللائحة ويتم مراجعة هذا الدليل كلما اقتضت الضرورات الفنية ذلك .

مادة (١٨٠) بالنسبة للمخططات التي إعدادها قبل صدور هذه اللائحة ولم يتم التصديق النهائي عليها يتم استكمالها وفقاً للنظام الذي كان معمول به .

مادة (١٨١) يتم العمل بالمخططات السابقة على صدور هذه اللائحة التي تم التصديق عليها تصديقاً أولياً ولا يوجد متضررون منها .

مادة (١٨٢) على الوزارة تصفية الحالات والقضايا الناجمة عن أعمال التخطيط قبل صدور هذه اللائحة من تاريخ صدورها .

مادة (١٨٣) يصدر الوزير القرارات اللازمة لتنفيذ القانون وهذه اللائحة .

مادة (١٨٤) يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره وينشر في الجريدة الرسمية .

صدر برئاسة مجلس الوزراء
بتاريخ ٢ رمضان ١٤١٨هـ
الموافق ٣١ ديسمبر ١٩٩٧م

د. فرج بن غانم
رئيس مجلس الوزراء

م/ عبدالله حسين الدفعي
وزير الإنشاءات والإسكان